



DESCRIZIONE DELL'AREA

L'ambito interessa un'area libera ai margini del tessuto consolidato urbano. L'ambito confina a nord e a est con un tessuto prevalentemente residenziale, a ovest con il territorio agricolo (con la presenza di un'ampia area boscata), mentre a sud si è una vasta area industriale esistente e le previsioni di completamento industriale del tessuto urbano.

STATO DEI LUOGHI

Conformazione

- ☒ Regolare
- ☐ Irregolare
- ☒ Compatta

Uso del suolo

- ☐ Urbanizzato
- ☒ Incolto
- ☐ Seminativo

- ☐ Frutteto
- ☐ Arbusti
- ☐ Bosco

LOCALIZZAZIONE

- ☐ Compreso nel tessuto urbano consolidato
- ☒ Compreso nel tessuto urbano consolidato, lungo il margine
- ☐ In aderenza al tessuto urbano consolidato

INQUADRAMENTO CATASTALE



Identificazione del perimetro dell'Ambito di Trasformazione rispetto al N.C.E.U.

FUNZIONI AL CONTORNO

Nord	Sud	Est	Ovest		Nord	Sud	Est	Ovest	
☒	☐	☐	☒	Residenziale	☐	☐	☒	☐	Aree extraurbane
☐	☒	☐	☐	Produttivo	☐	☐	☐	☐	Terziario
☒	☐	☐	☒	Viabilità pubblica	☐	☐	☐	☐	Servizi pubblici

CLASSI DI SENSIBILITÀ PAESISTICA

1	☐	Molto bassa	2	☐	Bassa
3	☒	Media	4	☐	Alta
5	☐	Molto alta			

CLASSI DI FATTIBILITÀ GEOLOGICA

2	☒	3a	☐	3c	☐
		3b	☐	3d	☐

INTERFERENZE

☐ Beni culturali	☐ Ambiti agricoli strategici	☐ Rispetto cimiteriale
☐ Bellezze individue	☐ Vincoli idrogeologici	☐ Elettrodotti
☐ Bellezze d'insieme	☐ Pozzi pubblici	☐ Infrastrutture sovracomunali
☐ Vincoli paesistici	☐ Depuratori	☐ Fasce rispetto strade
☐ Zone d'interesse archeologico	☐ Siti inquinati	☐ Reticolo Idrico Minore
☐ Parchi regionali, SIC ZPS		

INDICAZIONI PROGETTUALI



OBIETTIVI DELLA PROGETTAZIONE

La trasformazione dell'area è volta principalmente al completamento del tessuto residenziale.

PARAMETRI E INDICI URBANISTICI

ST = 5.661 m² (salvo verifica in fase attuativa)

SL generata = 1.700 m²

IC = max. 40 % della ST

H = 10,0 m

SP = min. 30% della SF

Inserimento paesaggistico del progetto = min. 35 punti (rif. Art. 34 NdA PDR)

P = vedi art. 9 (NdA PDR)

Dotazione aree di interesse pubblico = secondo quanto definito all'art. 6 dell'elaborato SR02 NdA PDS, salvo indicazioni maggiori fornite dalle "Prescrizioni"

DESTINAZIONI

Le destinazioni ammesse, così come definite all'art. 7 dell'elaborato RR02 Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole sono:

dR - destinazione residenziale;

dP – destinazione produttiva: 2.1, 2.5, 2.6;

dC – destinazione commerciale: 3.1, 3.4, 3.6, 3.8;

dT – destinazione terziaria: da 4.1 a 4.7;

dRi – destinazione ricettiva: 5.1, 5.2, 5.4;

dS – destinazione per servizi

MODALITÀ DI INTERVENTO

Strumento attuativo: Piano attuativo

PRESCRIZIONI

Nel rispetto della rete ecologica comunale si deve privilegiare la concentrazione delle edificazioni lungo il lato settentrionale dell'ambito, interponendo rispetto alla viabilità pubblica una adeguata fascia di parcheggi pubblici.

Al fine di mitigare i possibili impatti sulle residenze dell'attività industriale adiacente, è necessario dotare il confine del lato meridionale dell'ambito con adeguate misure di protezione (siano esse barriere verdi opportunamente studiate e progettate o colline antirumore).

INDICAZIONI GEOLOGICO-TECNICHE E IDROGEOLOGICHE

Valgono le prescrizioni della classe 2 contenute nel Paragrafo 3.3 della Normativa Geologica di Attuazione e, in tema di drenaggio urbano sostenibile, le regole e gli strumenti dell'invarianza idraulica di cui al Capitolo 7 delle norme.